



aktiv.

Asperholen 51, 4329 SANDNES

Innholdsrik tomannsbolig
Attraktivbeliggenhet
Terrasse med gode solforhold



Eiendomsmegler MNEF

Jonas Le

Mobil 941 66 646

E-post jonas.le@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 111 017,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 3 970 580,-
Felleskostn.: Kr 5 357,-
Selger: Thomas Gjuvsland
Digranes

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Andel
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 154/154 kvm
Tomtstr.: 27135 m²
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 1178
Andelsnr.: 220
Oppdragsnr.: 1403250179

Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i populære Aspervika

Vi i Aktiv Eiendomsmegling Jæren har gleden av å presentere Asperholen 51, en flott og innholdsrik tomannsbolig i populære Aspervik.

Boligen inneholder:

U. etasje : Trapperom, hobbyrom, bad, og vaskerom.

1. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, og toalettrom.

2. etasje: Loftstue, 2 soverom, bad, og gang.

Parkering i lukket garasjeanlegg med tilhørende elbil-lader.

Verdt å nevne:

- Romslig entre med stor skyvedørsgarderobe
- Integrerte hvitevarer
- Praktisk gjestetoalett
- Stor og solrik terrasse
- Hage som grenser til grøntareal
- Attraktiv og barnevennlig beliggenhet
- Gangavstand til skoler og barnehager

Husk påmelding!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	47
Egenerklæring	51
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 154 m²

BRA totalt: 154 m²

TBA: 33 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 42 m² Trapperom, hobbyrom, bad, og vaskerom.

1. etasje

BRA-i: 59 m² Entré/gang, stue/kjøkken, og toalettrom.

2. etasje

BRA-i: 53 m² Loftstue, 2 soverom, bad, og gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom som er innredet for varig opphold er ikke sjekket mot kommunens arkiv om disse er bygge godkjent ihht. innredning vedbefaringsdato, herav rom i kjeller hvor opprinnelig boder er tatt bort til fordel for bad og større gang.

Soverom i 2 etg. er endret til stue.

Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

27135 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, bed, busker, terrasser, diverse beplantning og asfalterte internveier og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i populære Aspervika. Omringet av fjord og fjell er det kort vei til flotte turområder og kun en trivelig spasertur ned til Gandsfjorden med fiske og bademuligheter.

Innenfor feltet finner man skole, en rekke lekeplasser, fotballbane og Rema 1000. Trygg gangsti til Asperholen skole, akkurat passe stor, med et flott og tett miljø hvor det er lett å stifte bekjentskap. I fin turavstand finner en to barnehager i Sandvika. Her kan barna leke trygt i et område som er spennende å utforske på sykkel. Flere lekeplasser og kort vei til den ultimate lekegrind, skogen.

På et slikt sted blir dørstokkmila til joggeturen veldig kort. Turløypen starter i skogen like ovenfor boligfeltet og knyttes sammen med alle de kjente turstiene. Flotte turområder ved Dalsnuten, Gramstad og Fjogstad. Populære Holmavika ligger og frister til varme sommerdager. Områdene er velegnet både til skikkelige fysiske utfordringer og til rolige turer. Flotte tjørn og områder for grillkos med barna. Fra toppen av Dalsnuten (323 moh) har du en fantastisk utsikt, her kan du vise gjestene dine Sandnes, Stavanger og Jæren. Den korteste veien opp til Dalsnuten går på en bred turvei, forbi Gramstadtjørn og gjennom en liten skog hvor Sandnes kommune har satt opp gapahuker. Vil du ha opp pulsen springer du brattløypa opp fra Daleveien. Område ved Dale er flott å tilbringe litt av søndagen med barna, her kan de springe rundt, utforske og leke. Ved Dale er det også en nydelig strand og gode klatremuligheter i boltede løyper.

Ca. 10 minutter på sykkel til Sandnes sentrum. Restauranttilbudet og Langgata har blomstret i Sandnes den siste tiden. Populære handlesentre er Maxi og kjøpesenteret Amfi Vågen. Kulturhuset, Sandnes kino og Sandnes brygge mm. huser et rikholdig kulturtilbud. Bryggepromenaden i Vågen er blitt nydelig og strekker seg forbi festivalområde ved kulturhuset. Fremover vil promenaden vokse i begge retninger. Den nye sentrumsparken har blitt superflott! Togstasjonen ligger midt i sentrum om du vil til Stavanger i nord eller Bryne i sør.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.

Bygningssakkyndig

Rune Sivertsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tomanns vertikalt delt bolig ble oppført og ferdigstilt i 1980, og er oppført med grunnmur av betong, yttervegger i trekonstruksjon med utvendig kledning av tre, og etasjeskiller av trebjelkelag. Takkonstruksjonen er saltak i tre, tekket med betongtakstein.

Boligen fremstår i generelt god stand, med slitasje og forhold som er nærmere beskrevet i rapportens enkeltpunkter.

Registrerte tilstandsanmerkninger har i hovedsak sammenheng med alder, vedlikehold og byggetekniske løsninger.

Enkelte tilstandsgrader er satt med bakgrunn i normal forventet teknisk levetid for bygningsdeler, slik det gjelder for denne type konstruksjon og klima

Innhold

Vi i Aktiv Eiendomsmegling Jæren har gleden av å presentere Asperholen 51, en flott og innholdsrik tomannsbolig i populære Aspervik.

Boligen inneholder:

U. etasje : Trapperom, hobbyrom, bad, og vaskerom.

1. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, og toalettrom.

2. etasje: Loftstue, 2 soverom, bad, og gang.

Parkering i lukket garasjeanlegg med tilhørende elbil-lader.

Verdt å nevne:

- Romslig entre med stor skyvedørsgarderobe
- Integrerte hvitevarer
- Praktisk gjestetoalett
- Stor og solrik terrasse
- Hage som grenser til grøntareal
- Attraktiv og barnevennlig beliggenhet
- Gangavstand til skoler og barnehager

Husk påmelding!

Velkommen til visning!

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Som følge av begrenset ventilering på loft har det oppstått noe kondens merker i undertak

Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres.

Utvendig > Utvendige trapper

Det er påvist andre avvik: Håndløper mangler på begge sider av trappeløp.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk/håndløper er sentral i forhold til sikkerhetsforanstaltninger mot fallulykker og det anbefales derfor tiltak slik at nødvendig / tilfredsstillende rekkverk/håndløper etableres.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist andre avvik:

Det er målt høy fuktverdi på 19,1 vektprosent i påforet vegg mot grunnmur vendt mot terreng. Dette indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen, men det er ikke påvist konkrete skader som råte eller mugg på tidspunktet for befaring. Målingen overstiger likevel anbefalt verdi for tørt treverk og bør følges opp.

Konsekvens/tiltak: Vedvarende fukt i lukkede konstruksjoner kan over tid føre til skjulte skader som råte, soppvekst og dårlig innemiljø. Risiko for utvikling av skader hvis tiltak ikke gjennomføres.

Overvåke fuktnivået over tid for å vurdere utviklingen.

Undersøke dreneringsforhold og eventuell fuktsikring utvendig.

Vurdere åpning av konstruksjonen for å kontrollere tilstand dersom fuktverdiene ikke reduseres.

Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak: et er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

El installasjon fra byggeår.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i nyere tid etter 1999.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere konstruksjonens oppbygning og eventuelle svakheter. Dette, kombinert med alder/ukjent tettesjikt, øker risikoen for fuktskader over tid.

Vurdere rehabilitering av badet innen rimelig tid, særlig med tanke på usikkerhet rundt utførelse.

Fremtidige arbeider bør dokumenteres i henhold til gjeldende krav (TEK og NS 3600)

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er montert vegghengt toalett med innbyggingssysterne. Løsningen innebærer at vanninstallasjonen er skjult i konstruksjonen, noe som gjør det vanskelig å oppdage lekkasjer før eventuell skade har oppstått.

Ved befaring ble det ikke registrert lekkasjevarsler, fuktsensor eller annen form for lekkasjesikring i tilknytning til installasjonen.

Etter dagens anbefalinger skal skjulte vanninstallasjoner ha lekkasjesikring i form av varsler eller innebygde løsninger som leder lekkasjevann til synlig område, i tråd med krav i TEK og anbefalinger fra bransjenormer.

Konsekvens/tiltak: Ved fremtidig oppgradering eller vedlikehold anbefales det å etablere lekkasjesikring for å redusere risiko for skjult fuktskade og sikre tidlig varsling ved eventuell lekkasje. TG2, på grunn av manglende lekkasjesikring ved skjult vanninstallasjon, selv om det ikke er registrert skade.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Vaskerommet er fra byggeår 1980, og det er benyttet støpejernssluk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon, og det kan ikke påvises at rommet har forskriftsmessig membran eller fuktsikring i henhold til gjeldende eller tidligere krav. Dette er vanlig for våtrom fra denne perioden, men innebærer likevel høy risiko for vanninntrengning. Det er ikke kjent om sluket er tilrettelagt for tilkobling til membran, og sluket vurderes å ha overskredet sin tekniske levetid.

Konsekvens/tiltak: Manglende membran og eldre støpejernssluk med ukjent tilstand medfører høy risiko for lekkasjer, skjulte fuktskader og råte. Vaskerommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Rehabilitering av vaskerommet anbefales.

Utskifting av sluk til ny type med tilkobling for membran.

Etablering av dokumentert og forskriftsmessig fuktsikring og overflatebehandling i henhold til dagens krav ved rehabilitering

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak: Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon, og det kan ikke påvises at rommet har forskriftsmessig membran eller fuktsikring i henhold til gjeldende eller tidligere krav.

Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere konstruksjonens oppbygning og eventuelle svakheter. Dette, kombinert med alder/ukjent tettesjikt, øker risikoen for fuktskader over tid.

Vurdere rehabilitering av badet innen rimelig tid, særlig med tanke på usikkerhet rundt utførelse.

Fremtidige arbeider bør dokumenteres i henhold til gjeldende krav (TEK og NS 3600).

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Terrasse

Det er påvist andre avvik: Terrassen har betydelige skjevheter og nivåforskjeller som

indikerer setninger av fundamenter. Flere terrassebord viser tegn til svikt ved belastning og er ikke tilstrekkelig stabile.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Konsekvens/tiltak: Nærmere faglig vurdering av bærekonstruksjonen for å avdekke årsak til skjevhetene.

Utbedring eller utskiftning av sviktende terrassebord. Mulig ombygging eller forsterkning av hele eller deler av terrassekonstruksjonen.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox.

Parkering

Parkering i lukket felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

90512290

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Definisjon av ulike rom i boligen er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Se i vedtekter under punkt 5 for borettslagets og andelseiernes vedlikeholdsplikt.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se for øvrig vedlagte løseøreliste.

NB: Alt løsøre i som har med: tv/parabolanlegg/radio/musikkanlegg, utvendig markise, samt løse hvitevarer medfølger ikke handelen, med mindre det står tydelig beskrevet i salgsoppgaven at det medfølger. Se for øvrig vedlagte løsøreliste.

Definisjon på fastmontert/integrert hvitevarer på kjøkkenet er når frontene på kjøkkeninnredningen er like, og en løs hvitevare defineres av når fronten ikke er lik med resten av innredningen.

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og kan avvike fra faktiske forhold.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsoppgaven, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue, varmepumpe, ellers elektrisk oppvarming.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- /fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 850 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær 2023

Kr 859 259

Formuesverdi sekundær 2023

Kr 3 437 037

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper det også kostnader til strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kr 5 357,- pr. måned inkluderer.

- Honorar til styret, forretningsfører og revisor
- Tilleggstjenester forretningsfører
- Avskrivninger
- Drift og vedlikehold
- TV og/eller internett
- Forsikringer
- Kommunale avgifter
- Fellesareal energi/strøm
- Kontingent Boligbyggelag
- Administrasjonskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 357

Andel Fellesgjeld

Kr 111 017

Fellesgjeld pr. dato

04.07.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Aspervik Borettslag

Organisasjonsnummer

947005065

Andelsnummer

220

Om borettslaget

- Borettslaget består av 160 andeler, fordelt på blokk og rekkehus.
- Borettslaget har installert Lyse brannvarslingssystem.
- Andelseiere som i dag har katt, kan beholde denne, men ikke anskaffe ny. Anskaffelse av hund må søkes til styret. Hund ved innflytting må registreres hos styret. (Erklæring om hundehold må undertegnes).
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Garanterte felleskostnader i Klare Finans AS
- Parkering i lukket hall under blokkene.
- Borettslaget har ansatt driftsleder: Helge Hegrestad, tlf. 922 29 918. E-post: aspervik.brl@lyse.net
- Det er installert infrastruktur for el-bil lading
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- Husordensregler

Styreleder: Tom Haugstad

Telefon: Mob.: 92340180

E-post: post@aspervik.no

Webside: www.bevarhms.no/aspervik

Lånebetingelser fellesgjeld

96887201258, Handelsbanken Sandnes

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.07.2025: 5.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 32

Saldo per 04.07.2025: 16 499 445

Andel av saldo: 111 018

Første termin/første avdrag: 30.09.2018 (siste termin 30.06.2033) Pt-rente

Sikringsordning fellesgjeld

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Behandlingstid 14 dager.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

I husordensreglene står det følgende om dyrehold, punkt 7: Andelshavere som i dag har katt(er) kan beholde den / disse til katten(e) dør. Det er ikke tillatt å gå til anskaffelse av ny katt, bortsett fra inne katt. Har man katt(er) ved innflytting kan den / de beholdes på samme vilkår.

Andelshavere som vil gå til anskaffelse av hund(er) må søke styret om tillatelse. Har man hund(er) ved innflytting skal den / disse registreres hos styret. Alle andelshavere som har hund(er) eller går til anskaffelse av hund (er) må skrive under på erklæring om hundehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 1178 i Sandnes kommune. Andelsnr. 220 i Aspervik Borettslag med orgnr. 947005065

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 03.11.1980.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av boligen avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger.

Rom i kjeller hvor opprinnelig boder(2stk) er tatt bort til fordel for bad og større gang. Bruksendring er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg relatert til forannevnte punkter, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnadene forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Endret reguleringsplan for Sandnes boligbyggelags felt m.v. ved Asperholen. ID 7606.

Ikrafttredelse: 14.02.1978

Detaljregulering for utvidet barnehage Aspervika - Asperholen 87. ID 2013117

Ikrafttredelse: 16.06.2015

Kommuneplan 202005 for Sandnes 2023-2038. Ikrafttredelse: 15.05.2023

Hensynsonenavn H310_3 - Kpfare 310 - Ras- og skredfare

Hensynsonenavn H320_1 -Kpfare 320 - Flomfare

Hensynsonenavn H190_1 - Kpsikring 190 - Andre sikringssoner

Hensynsonenavn H210 - Kpstoy 210 - Rød sone T-1442

Hensynsonenavn H220 - Kpstoy 220 - Gul sone T-1442

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser til arealdelen. Kopi av kart og reguleringsplaner m/ bestemmelser kan fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §

3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 850 000 (Prisantydning)

111 017 (Andel av fellesgjeld)

3 961 017 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)

25 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

28 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 970 580 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 986 480 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 989 280 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglens vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 6900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 7 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Jonas Le
Eiendomsmegler MNEF
jonas.le@aktiv.no
Tlf: 941 66 646

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

07.08.2025

Velkommen til Asperholen 51

presentert av Jonas Le, Aktiv Eiendomsmegling Jæren



Velkommen inn!
Romslig entré/gang med
skyvedørgarderobe, god plass til å sette fra
seg yttertøy og sko.

Praktisk gjestetoalett like ved inngangen.





Rikelig med naturlig lys

Store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Stuen er både åpen og romslig med plass til både stor sofa, tv og flere
sittesoner.

Fra stuen er det utgang til en romslig, solrik terrasse.





















Flislagt bad praktisk beliggende like ved soverommene.

Baderomsinnredning består av servant i seksjon med speil og overlys, oppbevaring under vask, toalett og dusjhjørne.









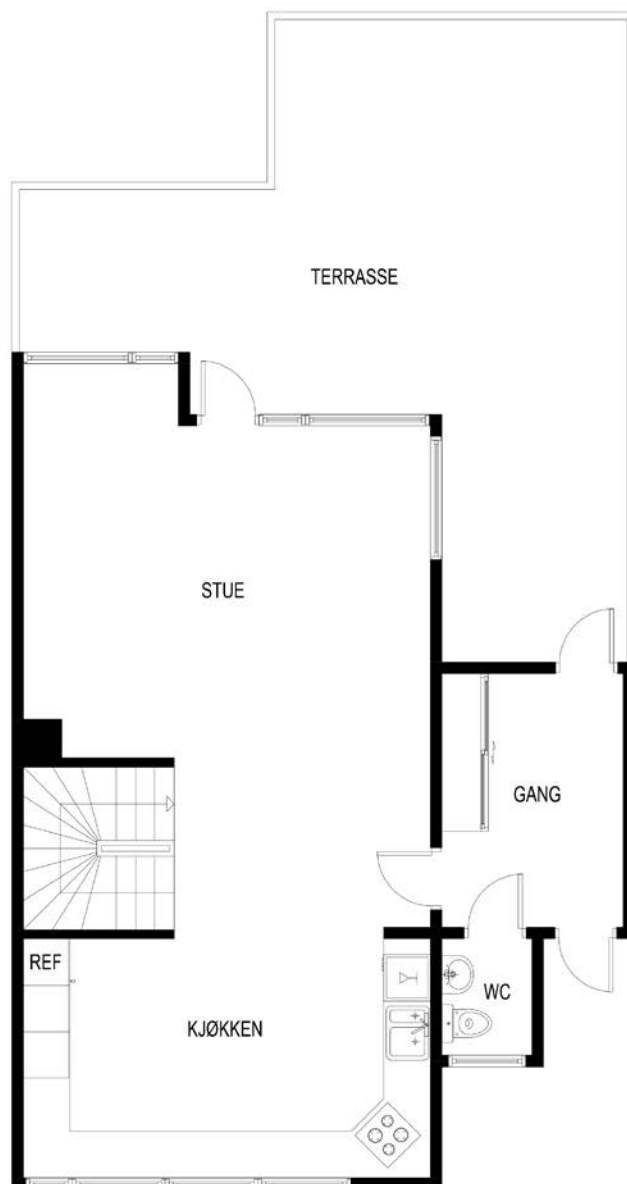








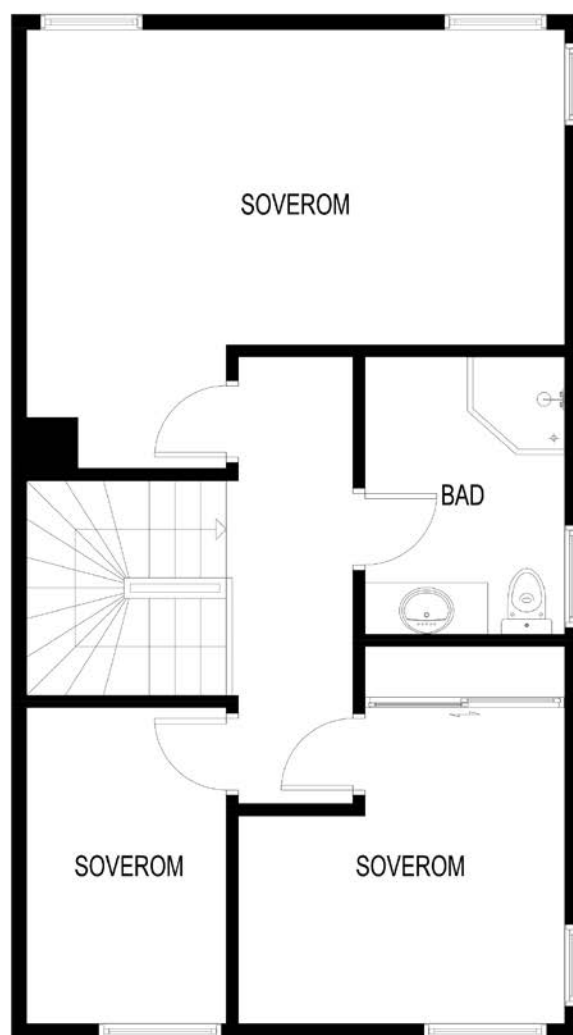




Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

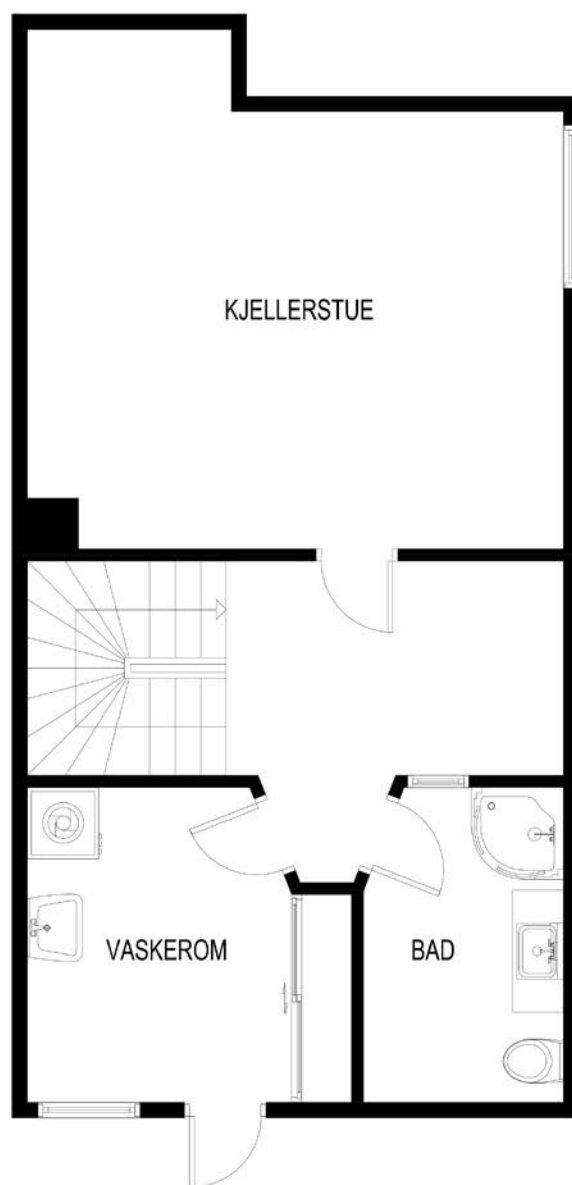
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan
forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan
forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Nabolagsprofil

Asperholen 51 - Nabolaget Aspermyra - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Rovikheimen Linje 26, 29	2 min 0.2 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	8 min 3.9 km
Stavanger Sola	23 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	23 min 21.5 km

Skoler

Aspervika skole (1-7 kl.) 247 elever, 13 klasser	2 min 0.1 km
Vatneli skole (1-10 kl.) 62 elever, 7 klasser	28 min 1.9 km
Hana skole (1-7 kl.) 313 elever, 20 klasser	5 min 2.3 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 429 elever, 28 klasser	24 min 1.9 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	7 min 3.9 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	5 min 2.9 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	6 min 3.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

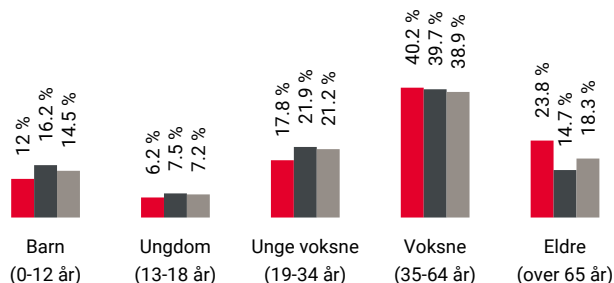
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Aspermyra	1 836	891
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Sandtoppen naturbarnehage (1-5 ...)	12 min
54 barn	1 km
Espira Taremareby barnehage (1-5 år)	12 min
66 barn	1.1 km
Øygard barnehage (1-5 år)	22 min
109 barn	1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Aspervik	2 min
PostNord	0.2 km
Coop Extra Hana Skut	19 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



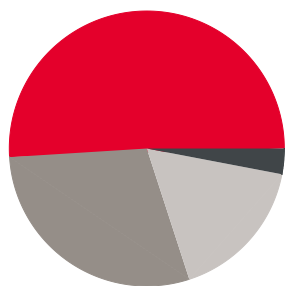
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

⚽ Asperholen ballløkke	2 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Aspervika skole	2 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.2 km	
🚴 City Gym Sandnes	5 min	🚗
🚴 Robust Trening Sandnes	6 min	🚗

Boligmasse



51% enebolig
3% rekkehus
29% blokk
17% annet

«Barnevennlig og sentrumsnært.
Ligger perfekt til med sjø og fjell i
umiddelbar nærhet.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Maxi Sandnes

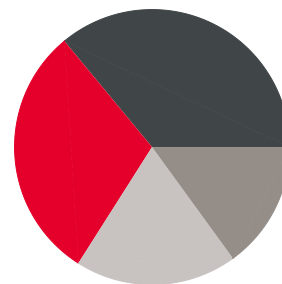
6 min 🚗



Apotek 1 Hana

4 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
36% 6-12 år
15% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



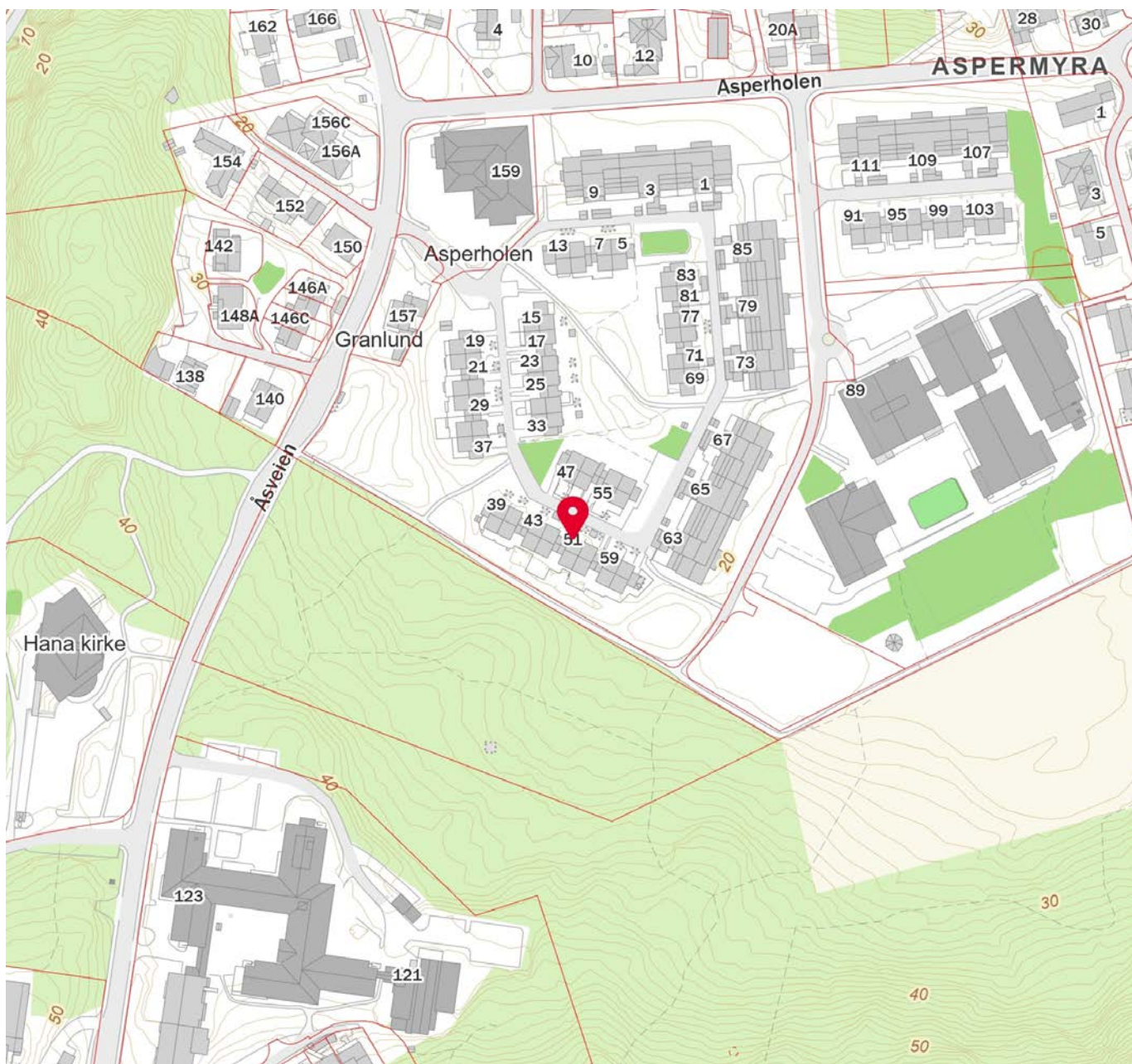
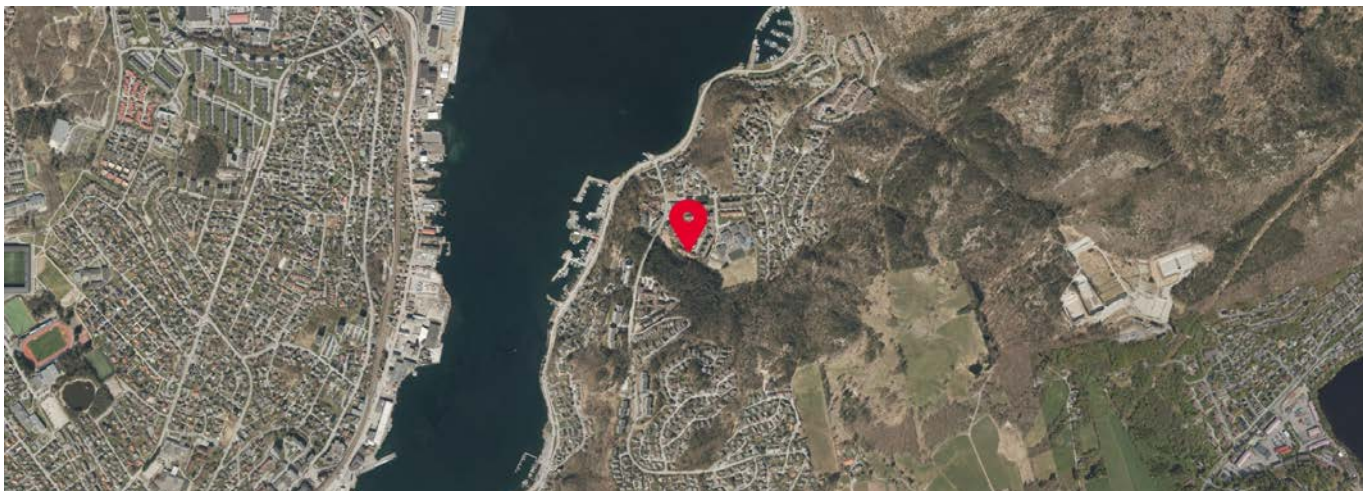
0%

46%

Aspermyra
Stavanger/Sandnes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250179	
Selger 1 navn	
Thomas Gjuvsland Digranes	
Gateadresse	
Asperholen 51	
Poststed	Postnr
SANDNES	4329
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige Forsikring ASA
Polise/avtalnr.	90512290

Document reference: 1403250179

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekker mellom noen gulv fliser på bad i øverste etasje.

Initialer selger: TGD

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslag/Vaktmester har fikset utett beslag ved skorstein på taket.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

- Trukket frem jord fra sikringsskap til soverom loft. - Prøv å trekke om ledning fra bryter til takpunkt på sov loft, rør er falt av og det må trekkes pfxp lx, får ikke tatt på nytt rør fra loft til bryter. - Montert 4 doble stikk, 1 vegglokk, 4 veis stikk og 1 lampe på sov loft. - Byttet 4 dimmere til 1p br i stuen. - Trukket i pfxp lx fra takpunkt til bryter på sov 2.Etg. - Montert 1 lampe på sov 2.Etg (kunde har kjøpt selv). - Montert datakontakt ved router i gangen og på sov 2.Etg, lagt cat6 mellom kontaktene, se bilder for føringsvei. - Montert admiral uestikk og lampe på terrassen (kunde har kjøpt lampe selv). Montert 2p br i garderobeskap i gangen som styrer lampen. Lagt opp egen kurs til uestikken og lampen - Byttet defekt kondensator for viftmotoren på loftet (vaktmester har kjøpt den).

Arbeid utført av

Karlsten Elektro

Filer

[2NELFO_Samsvarserklæring_Inst_Sign.pdf](#)

[1NELFO_Rapport_fra_risiko_og_slutt.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lyse Lading, egen lader på oppstillingsplass i garasje

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nye trinn utenfor dører til terrasse.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1403250179

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250179

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Asperholen 51, 4329 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 38, bnr. 1178

 Andelsnummer 220

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 30.07.2025

Rapportdato: 30.07.2025

Oppdragsnr.: 19998-2482

Referansenummer: OL7170

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rogaland ByggTakst AS

Rogaland ByggTakst AS tilbyr profesjonell og uavhengig taksering av boliger, med solid fagkompetanse og høy kvalitet i alle ledd. Vår takstmann er autorisasjonsmedlem i NORSK TAKST, og godkjent for utførelse av tilstandsrapporter etter gjeldende forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).

Med over 35 års erfaring som bygmester, har vår fagperson inngående kunnskap om prosjektering, kalkulasjon, prosjektledelse, kontraktsforståelse, plan- og bygningsloven (PBL), samt kvalitetssikring og HMS-arbeid.

Alle rapporter utarbeides i henhold til NORSK TAKSTs metodikk og standarder, og vi legger stor vekt på presisjon, etterprøvnbarhet og tillitsskapende kommunikasjon.

Hos oss møter du fagfolk som forstår både håndverket og regelverket – og som leverer dokumentasjon du kan stole på.

Rapportansvarlig

Rune Sivertsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@rbtakst.no

930 56 841



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Tomanns vertikalt delt bolig ble oppført og ferdigstilt i 1980, og er oppført med grunnmur av betong, yttervegger i trekonstruksjon med utvendig kledning av tre, og etasjeskiller av trebjelkelag.

Takkonstruksjonen er saltak i tre, tekket med betongtakstein.

Boligen fremstår i generelt god stand, med slitasje og forhold som er nærmere beskrevet i rapportens enkeltpunkter.

Registrerte tilstandsanmerkninger har i hovedsak sammenheng med alder, vedlikehold og byggetekniske løsninger.

Enkelte tilstandsgrader er satt med bakgrunn i normal forventet teknisk levetid for bygningsdeler, slik det gjelder for denne type konstruksjon og klima.

Boligen er en del av et borettslag.

Det orienteres at det normalt er borettslaget v/styre som innestår for utvendig vedlikehold etter egne vedtak i det enkelte borettslag.

Som oftest holder borettslaget maling. etc.

Utskifting/rehabilitering av fasader eller andre mangler utvendig, er borettslaget v/styre normalt ansvarlig for.

Videre står borettslaget normalt ansvarlig for grunnmur, tak, bygningskonstruksjonen, drenering, vann, avløp, El. anlegg, beredere, vinduer og dører etc.

Vedlikeholds avtale på egen andel i borettslaget er ikke kontrollert med tanke på ansvar og begrensninger for vedlikehold som nevnt ovenfor.

Omfanget kan variere fra borettslag til borettslag.

Det er av den grunn ikke kontrollert fellesområder som: Grunn/fundamenter, drenering.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rom som er innredet for varig opphold er ikke sjekket mot kommunens arkiv om disse er bygge godkjent ihht.

innredning ved

befaringsdato, herav rom i kjeller hvor opprinnelig boder er tatt bort til fordel for bad og større gang.

Soverom i 2 etg. er endret til stue.

Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

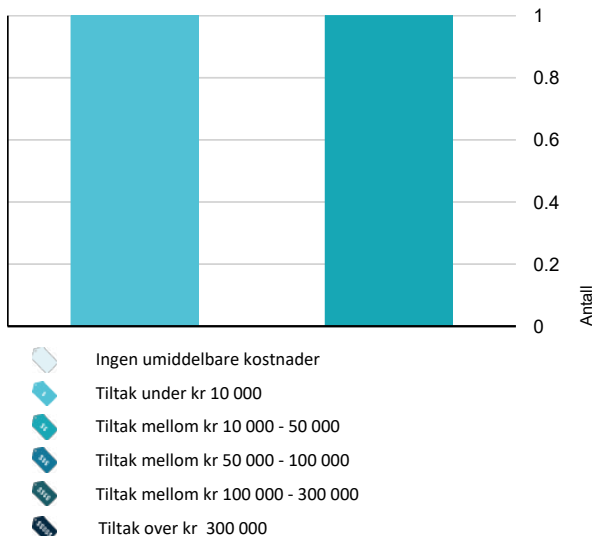
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1980). Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt.

Denne bygning/leilighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1969.

Referanse forskrift, Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jmf. veiledningen i NS-3600.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggeregistreringer.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator: Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering

Hilti PMC 46. Mms protimeter.

Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.I og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Terrasse

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Terrassen har betydelige skjevheter og nivåforskjeller som indikerer setninger av fundamenter. Flere terrassebord viser tegn til svikt ved belastning og er ikke tilstrekkelig stabile.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Som følge av begrenset ventilering på loft har det oppstått noe kondens merker i undertak.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Håndløper mangler på begge sider av trappeløp.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er målt høy fuktverdi på 19,1 vektprosent i påforet vegg mot grunnmur vendt mot terreng. Dette indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen, men det er ikke påvist konkrete skader som råte eller mugg på tidspunktet for befaring. Målingen overstiger likevel anbefalt verdi for tørt treverk og bør følges opp.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El installasjon fra byggeår.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).



Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Det er montert vegghengt toalett med innbyggingssisterne. Løsningen innebærer at vanninstallasjonen er skjult i konstruksjonen, noe som gjør det vanskelig å oppdage lekkasjer før eventuell skade har oppstått.

Ved befaring ble det ikke registrert lekkasjvarsler, fuktsensor eller annen form for lekkasjesikring i tilknytning til installasjonen.

Etter dagens anbefalinger skal skjulte vanninstallasjoner ha lekkasjesikring i form av varsler eller innebygde løsninger som leder lekkasjevann til synlig område, i tråd med krav i TEK og anbefalinger fra bransjenormer.



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Vaskerommet er fra byggeår 1980, og det er benyttet støpejernssluk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon, og det kan ikke påvises at rommet har forskriftsmessig membran eller fuktsikring i henhold til gjeldende eller tidligere krav. Dette er vanlig for våtrom fra denne perioden, men innebærer likevel høy risiko for vanninntrengning. Det er ikke kjent om sluket er tilrettelagt for tilkobling til membran, og sluket vurderes å ha overskredet sin tekniske levetid.



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist sprekker i fliser.



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon, og det kan ikke påvises at rommet har forskriftsmessig membran eller fuktsikring i henhold til gjeldende eller tidligere krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1980

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er av pvc. Ingen synlige tegn til lekkasje punkter eller skader på takrenner og nedløp ved befaring. Takvannet føres ned til oppstikk beregnet for takvann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak, hvor hele konstruksjonen er laget som en sperrekonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Som følge av begrenset ventilering på loft har det oppstått noe kondens merker i undertak.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.



Kondens merker i undertak.

! TG 1 Vinduer

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vinduer har normal elde og slitasje, noe vedlikehold må påregnes.

Vinduer fungerer som en kan forvente, men beslag/skinner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og malt kjellerdør i tre.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 3 Terrasse

Terrasse i tre, med utgang fra stue.

Terrasse fremstår i god teknisk stand og uten påvist skader/feil. Noe overflatebehandling må regnes med.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassen har betydelige skjevheter og nivåforskjeller som indikerer setninger av fundamenter. Flere terrassebord viser tegn til svikt ved belastning og er ikke tilstrekkelig stabile.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Anbefalte tiltak:

Nærmere faglig vurdering av bærekonstruksjonen for å avdekke årsak til skjevhetene.

Utbedring eller utskiftning av sviktende terrassebord

Mulig ombygging eller forsterkning av hele eller deler av terrassekonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrasse med løs fundamentering.

TG 2 Utvendige trapper

Kjellertrapp i stedsøpt betong med vange (betong vegg langs trapp) av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Håndløper mangler på begge sider av trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk/håndløper er sentral i forhold til sikkerhetsforanstaltninger mot fallulykker og det anbefales derfor tiltak slik at nødvendig / tilfredsstillende rekkverk/håndløper etableres.



Kjellertrapp mangler håndløper på vegg.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater er i generelt god stand, med normal bruks slitasje og uten påvist direkte skader.

Etasjeskille

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller er innredet med kledde vegger mot grunnmur som befinner seg under terreng. Kontrollert langs yttervegger i disponible rom på befaringen uten synlige tegn til fukt.

Det orienteres at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt. Vanligste årsaker til problemstillinger er alders svekkelser på drenering og grunnmurens fuktsikring.

Når det gjelder hulltaking jf § 2-15 og måling i vegg mot grunnmur som befinner seg under terreng, tillegges følgende verdier.

Verdier mellom 16-19 vekt% = Risiko TG 2

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Hobbyrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er målt høy fuktverdi på 19,1 vektprosent i påforet vegg mot grunnmur vendt mot terreng. Dette indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen, men det er ikke påvist konkrete skader som råte eller mugg på tidspunktet for befaring. Målingen overstiger likevel anbefalt verdi for tørt treverk og bør følges opp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Vedvarende fukt i lukkede konstruksjoner kan over tid føre til skjulte skader som råte, soppvekst og dårlig innemiljø. Risiko for utvikling av skader hvis tiltak ikke gjennomføres.

Anbefalte tiltak:

Overvåke fuktnivået over tid for å vurdere utviklingen.

Undersøke dreneringsforhold og eventuell fuktsikring utvendig.

Vurdere åpning av konstruksjonen for å kontrollere tilstand dersom fuktverdiene ikke reduseres.



Fuktmåling i påforet grunnmur som vender mot terreng.

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Håndløper mangler på vegg

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er ukjent.

Dokumentasjon:

Badet er etablert etter byggeår (etter 1980), og sluket er ca. 20 år gammelt (+/-). Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt, slukløsning eller øvrige våtromsarbeider i henhold til dagens krav til produktdokumentasjon og fagmessig utførelse. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsninger og materialbruk tilfredsstiller forskriftene som gjaldt på utførelsestidspunktet.

Bad med fliser på gulv og vegger i dusjsone, øvrige vegger er malt trepanel.

Innredning med vask/underskap m/speil og vegghengt toalett.

Dusjsone med nedslag direkte på fliser.

Avtrekk er mekanisk,

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.

Sluk er sjekket, sluk er utfra type, ca 20 år +/- . Membran kan ikke påvises i sluk.

Membran på vegger i våtsoner er ukjent.

Lokalt fall i dusjsone.

Vask og toalett fungerer som en kan forvente.

Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjsone og malt tre panel.
Taket er malt.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt.
Lokalt fall i dusj sone.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere konstruksjonens oppbygning og eventuelle svakheter. Dette, kombinert med alder/ukjent tettesjikt, øker risikoen for fuktskader over tid.

Anbefalte tiltak:

Vurdere rehabilitering av badet innen rimelig tid, særlig med tanke på usikkerhet rundt utførelse.

Fremtidige arbeider bør dokumenteres i henhold til gjeldende krav (TEK og NS 3600)



Sluk

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tilstandsrapport

Det er montert vegghengt toalett med innbyggingsisterne. Løsningen innebærer at vanninstallasjonen er skjult i konstruksjonen, noe som gjør det vanskelig å oppdage lekkasjer før eventuell skade har oppstått.

Ved befaring ble det ikke registrert lekkasjevarsler, fuktsensor eller annen form for lekkasjesikring i tilknytning til installasjonen.

Etter dagens anbefalinger skal skjulte vanninstallasjoner ha lekkasjesikring i form av varslere eller innebygde løsninger som leder lekkasjevann til synlig område, i tråd med krav i TEK og anbefalinger fra bransjenormer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved fremtidig oppgradering eller vedlikehold anbefales det å etablere lekkasjesikring for å redusere risiko for skjult fuktskade og sikre tidlig varslings ved eventuell lekkasje.
TG2, på grunn av manglende lekkasjesikring ved skjult vanninstallasjon, selv om det ikke er registrert skade.



Lekkasje varslere mangler under toalett.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtrom

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1969.
Dokumentasjon: Ingen

Vaskerom med fliser på gulv og malte vegger.
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.
Vaskerom har ikke noe form for ventilering.

Ved kontroll av overflater avdekket det at sluk mangler klemring og membran er ikke synlig rundt sluk.
Sluk er sjekket, sluk er fra bygge år og i støpejern.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er malte og taket er malt.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt.
Lokalt fall i dusj sone.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre støpejernssluk og ukjent tettesjikt/membran.
Vaskerommet er fra byggeår ca. 1980, og det er benyttet støpejernssluk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon, og det kan ikke påvises at rommet har forskriftsmessig membran eller fuktsikring i henhold til gjeldende eller tidligere krav. Dette er vanlig for våtrom fra denne perioden, men innebærer likevel høy risiko for vanninntrengning. Det er ikke kjent om sluket er tilrettelagt for tilkobling til membran, og sluket vurderes å ha overskredet sin tekniske levetid.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tilstandsrapport

Vaskerommet er fra byggeår 1980, og det er benyttet støpejernssluk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon, og det kan ikke påvises at rommet har forskriftsmessig membran eller fuktsikring i henhold til gjeldende eller tidligere krav. Dette er vanlig for våtrom fra denne perioden, men innebærer likevel høy risiko for vanninntrengning. Det er ikke kjent om sluket er tilrettelagt for tilkobling til membran, og sluket vurderes å ha overskredet sin tekniske levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Manglende membran og eldre støpejernssluk med ukjent tilstand medfører høy risiko for lekkasjer, skjulte fuktskader og råte.

Vaskerommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Anbefalte tiltak:

Rehabilitering av vaskerommet anbefales

Utskifting av sluk til ny type med tilkobling for membran.

Etablering av dokumentert og forskriftsmessig fuktsikring og overflatebehandling i henhold til dagens krav ved rehabilitering



Sluk

KJELLER > VASKEROM

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

1 TO 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vaskerom

KJELLER > VASKEROM

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er ukjent.

Dokumentasjon: Ingen

Bad med fliser på gulv og vegger.

Innredning med vask/underskap m/speil og toalett.

Dusjsone med nedslag direkte på fliser.

Avtrekk er mekanisk.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.

Sluk er sjekket, sluk er nyere enn byggår (ca 20 år gml. +/-). Membran kan ikke påvises i sluk.

Membran på vegger i våtsone er ukjent.

Lokalt fall i dusjsone.

Vask og toalett fungerer som en kan forvente.

Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt.
Lokalt fall i dusj sone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



Sprekk i gulvflis i dusjsone.



Sprekk/riss i flisefuger.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon, og det kan ikke påvises at rommet har forskriftsmessig membran eller fuktsikring i henhold til gjeldende eller tidligere krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere konstruksjonens oppbygning og eventuelle svakheter. Dette, kombinert med alder/ukjent tettesjikt, øker risikoen for fuktskader over tid.

Anbefalte tiltak:

Vurdere rehabilitering av badet innen rimelig tid, særlig med tanke på usikkerhet rundt utførelse.

Fremtidige arbeider bør dokumenteres i henhold til gjeldende krav (TEK og NS 3600)



Sluk

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2 ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg mot våtzone.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat og integrert koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befaringsdag. Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det ble registrert sug mot kanalen.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalett rom med gulvmontert toalett og med enkel servant. Fuktsøk er foretatt omkring toalettets sokkel uten negative utslag. Avtrekk er mekanisk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 200 liter, fra 2004 og plassert under trapp i kjeller.

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El installasjon fra byggeår.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1980
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i nyere tid etter 1999.



EL skap

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Ingen synlig fuktsperre på grunnmur.

Selve dreneringen er ikke synlig for visuell kontroll (ligger normal 20 cm lavere enn innvendig gulv).

Kontroll langs yttervegger i tilgjengelige deler, avdekker ingen symptomer på at det er svikt i drenering på befæringsdato.

Grunnet manglende visuell observasjoner av de drensmessige forhold, er levetidstabell fra byggforsk grunnlag for satt tilstandgrad.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er av betong fra byggeår.

Det er ikke observert sprekker eller setninger i grunnmur av betydning, der hvor grunnmur er eksponert for inspeksjon.

! TG 0 Terrenghforhold

Terrenghforholdene rundt bygningen vurderes som tilfredsstillende, og fallforholdene anses som tilstrekkelige for å lede overflatevann bort fra konstruksjonen

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

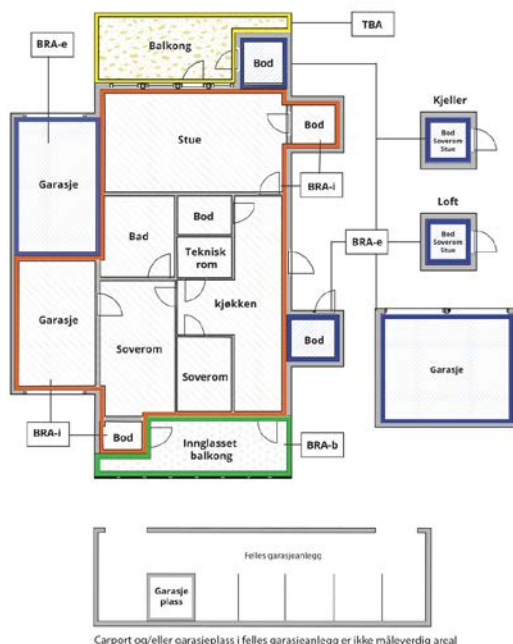
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	42			42	
1 Etasje	59			59	33
2 Etasje	53			53	
SUM	154				33
SUM BRA	154				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Hobbyrom, Bad, Vaskerom, Trapperom		
1 Etasje	Stue/kjøkken, Toalettrom, Entré/gang		
2 Etasje	Loftstue, 2 Soverom, Bad, Gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Rom som er innredet for varig opphold er ikke sjekket mot kommunens arkiv om disse er bygge godkjent ihht. innredning ved befaringsdato, herav rom i kjeller hvor opprinnelig boder er tatt bort til fordel for bad og større gang. Soverom i 2 etg. er endret til stue. Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Limtre drager går kontinuerlig gjennom begge boliger og brannskille på loft er ikke gjenmurt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se eieres egenerklæringskjema.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rom som er definert som hobbyrom på plantegning til kjeller, tilfredsstiller ikke dagens krav til lysforhold og alternativ rømningsvei.

Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	154	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2025	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Thomas Gjuvsland Digranes	Kunde
	Thomas Gjuvsland Digranes	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	38	1178		0	27135.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Asperholen 51

Hjemmelshaver

Aspervik Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ASPERVIK BORETTSLAG	947005065			Digranes Thomas Gjuvsland

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

220

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1978

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.11.1980	Mottatt 17.07.25	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	10.02.1977	Mottatt 17.07.25	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OL7170>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjrt: 04.07.25 Side 1 av 2

Aspervik Borettslag	V ³ r ref.:	335/220
Asperholen 51	Type:	Borettslag
4329 SANDNES	Eiere:	Thomas Gjuvland Digranes
Organisasjonsnr: 947 005 065	Andelsnr:	220

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 5 357

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader 5 237

Tilleggsytelser: Oppgradering fellesavtale Altibox Flex M 120

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: FellesgjeldAjourf. Andel f.gj. (l³ n): 111 017 Gjeld siste ³ rsoppg.: 116 370Klient ajourf. l³ n: 16 499 445 Klient gj. s. ³ rsoppg.: 17 308 807Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 96887201258, Handelsbanken SandnesAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 04.07.2025: 5.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 32

Saldo per 04.07.2025: 16 499 445

Andel av saldo: 111 018

Første termin/første avdrag: 30.09.2018 (siste termin 30.06.2033)

Pt-rente

4: Nærskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tom Haugstad

Adresse: Asperholen 7

Postnr/-sted: 4329 SANDNES

Telefon: Mob.: 92340180

E-post: post@aspervik.no

Webseite: www.bevarhms.no/aspervik

5: Restanse felleskostnader pr. 04.07.2025Utest³ ende saldo: 0

Felleskostnader: 0 Restanse: 0

Gebyr: 0 Forskudd: 0

Rente: 0 Overdekning: 0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	23 010	Gjeld:	116 370	Andre inntekter:	1 418
		Utgifter:	7 452		

7: P³ lydendeP³ lydende: Opprinnelig innskudd: 150 000

Andelsnr: 220 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendomBygge³ r: 1978G³ rds/bruksnr: 38/1178

Bygningstype: Rekkehus

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 90512290

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Første innflytting:	01.01.1979
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Strøm
		BRA	100

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjørt: 04.07.25 Side 2 av 2

Aspervik Borettslag	V³ r ref.:	335/220
Asperholen 51	Type:	Borettslag
4329 SANDNES	Eiere:	Thomas Gjuvsland Digranes
Organisasjonsnr: 947 005 065		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
System³ s:	Nei	Antall rom:	5
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	5
Livsl³p standard:	Nei	Kategori:	Br³k 100
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Medlem i Storb³		
	2 - Medlem i Bate		

Fasiliteter:

- Borettslaget best³ r av 160 andeler, fordelt p³ blokk og rekkehus.
- Borettslaget har installert Lyse brannvarslingssystem.
- Andelseiere som i dag har katt, kan beholde denne, men ikke anskaffe ny. Anskaffelse av hund m³ sj³kes til styret. Hund ved innflytting m³ registreres hos styret. (Erkl³ring om hundehold m³ undertegnes).
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Garanterte felleskostnader i Klare Finans AS
- Parkering i lukket hall under blokkene.
- Borettslaget har ansatt driftsleder: Helge Hegrestad, tlf. 922 29 918. E-post: aspervik.br³@lyse.net
- Det er installert infrastruktur for el-bil lading
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- Husordensregler
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kj³per ved eierskifter. Kj³per skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.



GENERALFORSAMLING 2025

Styret innkaller til ordinær generalforsamling 2025

Mandag 31 mars kl. 18.00 i fellesrommet (blokk 1)

Saksliste:

1. Konstituering

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av sekretær
- 1.3. Valg av 1 person til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.4. Registrering av frammøtte
- 1.5. Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsregnskap for 2024

3. Informasjon fra styret

4. Endring av vedtekter

5. Godtgjørelse til styret

6. Valg

- 6.1. Valg av 1 styreleder for 2 år
- 6.2. Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 6.3. Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- 6.4. Valg av delegater til Bate sin generalforsamling
- 6.5. Valg av 2 personer til valgkomite der styret representerer den ene.

Stemmerett har andelseiere eller personer med fullmakt. Ingen kan ha mer enn én fullmakt.

Aspervik Borettslag

Tom Haugstad
Styreleder

335 Aspervik Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		8 902 920	8 601 024	9 348 045
Leieinntekt garasje		48 505	51 051	51 600
Leieinntekt lokaler		10 000	9 202	7 500
Lading el-bil		145 066	124 808	140 000
Sum inntekter		9 106 491	8 786 085	9 547 145
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	1 260 070	1 197 225	1 251 592
Avskrivninger	5	7 210	7 210	0
Forretningsførerhonorar		247 944	240 948	260 800
Tilleggstjenester forretningsfører		26 685	23 248	26 500
Revisjonshonorar	2	19 250	17 783	20 300
Drift og vedlikehold	3	1 408 220	1 704 034	1 522 000
TV og/eller internett		555 654	524 928	770 000
Forsikringer		642 947	592 556	728 500
Kommunale avgifter		1 740 978	1 441 340	1 995 000
Energi/strøm		718 694	757 401	700 000
Kontingent Boligbyggelag		48 000	48 000	56 000
Administrasjonskostnader		133 330	106 507	109 000
Sum kostnader		6 808 983	6 661 180	7 439 692
Driftsresultat		2 297 509	2 124 905	2 107 453
Finansielle poster				
Renteinntekter		147 495	114 405	120 000
Kundeutbytte		63 444	58 219	63 000
Rentekostnader		1 041 027	932 556	912 000
Netto finanskostnader		830 088	759 931	729 000
Resultat	4	1 467 421	1 364 973	1 378 453

335 Aspervik Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	5	4 121 315	4 121 315
Bygninger	5	40 217 946	40 217 946
Andre driftsmidler	5	11 273	18 483
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		44 350 534	44 357 744
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 763	20 178
Forskuddsbetalte kostnader		770 286	655 044
Andre fordringer		807	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		4 045 207	3 947 059
Sum omløpsmidler		4 827 063	4 622 281
SUM EIENDELER		49 177 598	48 980 025

335 Aspervik Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt andelskapital		16 000	16 000
Opptjent egenkapital		15 659 697	14 192 276
Sum egenkapital	6	15 675 697	14 208 276
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	17 308 807	18 853 365
Borettsinnskudd		14 772 000	14 772 000
Sum langsiktig gjeld		32 080 807	33 625 365
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		36 312	16 308
Leverandørgjeld		1 127 792	862 158
Skyldig off. avgifter		69 291	69 120
Påløpt lønn, honorarer og feriepengar		111 433	107 345
Påløpne renter		5 288	5 775
Annen kortsiktig gjeld		70 979	85 678
Sum kortsiktig gjeld		1 421 094	1 146 384
Sum gjeld		33 501 901	34 771 749
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 177 598	48 980 025

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Tom Haugstad
Styreleder

Helge Hegrestad
Styremedlem

Wenche Korneliussen
Styremedlem

Wenche Tronstad
Styremedlem

Terje Unhjem
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lønn, feriepenger	893 121	861 090
Styrehonorar	150 000	125 000
Arbeidsgiveravgift	161 009	152 769
Pensjonskostnader	51 186	58 346
Andre ytelser	4 755	0
Sum personalkostnader	1 260 070	1 197 225

Borettslaget har en vaktmester i 100% stilling og en renholder i 16 % stilling.

Det utbetales også lønn til ferievikarer.

Styret har avholdt en styremiddag.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	43 191	36 025
6390 Møterom	8 153	35 510
6430 Leie andre kontormaskiner	20 094	17 566
6500 Verktøy	11 311	17 951
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	0	2 458
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	620 630	800 448
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	59 070	224 302
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	107 429	72 354
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	503 466	473 486
6900 Elektronisk kommunikasjon	10 851	6 922
7000 Drivstoff	24 025	17 012
Sum	1 408 220	1 704 034

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	1 467 421	1 364 973
Avdrag på lån	-1 544 558	-1 562 419
Tilbakeføring av avskrivning	7 210	7 210
Endring disponible midler	-69 928	-190 236
Omløpsmidler	4 827 063	4 622 281
Kortsiktig gjeld	1 421 094	1 146 384
Disponible midler	3 405 969	3 475 897

Note 5 - Anleggsmidler

	Stiga Park Plenklipper	GSM-key garasjeport	Høytrykkspyler	Feiemaskin	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	125 000	55 916		18 562	44 339 261
Årets tilgang :	0	0	17 488	0	0
Årets avgang :	0	0		0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	125 000	55 916	17 488	18 562	44 339 261
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	125 000	55 916	6 120	11 446	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	11 368	7 116	44 339 261
Årets avskrivninger :	0	0	3 498	3 712	0
Anskaffelsesår :	2017	2006	2022	2020	1978
Antatt levetid i år :	5	10	5	5	

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	16 000	0	16 000
Egenkapital	15 659 697	1 467 421	14 192 276
Sum Egenkapital	15 675 697	1 467 421	14 208 276

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Sandnes
Lånenummer:	96887201258
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.59 %
Beregnet innfridd:	30.06.2033
Opprinnelig lånebeløp:	27 955 000
Lånesaldo 01.01:	18 853 365
Avdrag i perioden:	1 544 558
Lånesaldo 31.12:	17 308 807
Saldo 5 år frem i tid:	8 125 499

Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er kr 32 080 807- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 44 350 534

Resultat og balanse med noter for Aspervik Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Aspervik Borettslag

Styreleder	Tom Haugstad (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Wenche Tronstad (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Terje Unhjem (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Helge Hegrestad (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Wenche Korneliussen (sign.)	28.02.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Aspervik Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Aspervik Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorsforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knaresund	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: 2K12U-5TU5U+OCTKE-1D174-V2DEG-3316G



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkkel: 2K12U-5TU5U-0CTKE-1DJ74-V2DEG-3316G

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-04 15:59:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2K12U-5TU5U+OCTKE-1DJ74-V2DEG-3316G

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Informasjon fra styret

Beliggenhet og virksomhet

Aspervik Borettslag ligger i Sandnes kommune og er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett). Borettslaget er et eget rettssubjekt på samme måte som et aksjeselskap og det har mange likhetstrekk med aksjeselskap. I borettslag er det laget som har eiendomsretten til den faste eiendommen, andelseierne eier bare indirekte sin egen bolig ved at de eier en andel i borettslaget og har rett og plikt til å bruke den bolig som andelen er knyttet til.

Arbeidsmiljø

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styret har et særskilt ansvar for at det innføres og utøves internkontroll og etableres et HMS-system.

Dersom borettslaget har egne ansatte, må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Påvirkning av ytre miljø

Miljøpåvirkningen av borettslagets aktiviteter kommer i hovedsak fra energiforbruk og avfall, og vurderes som normalt for boligselskap.

Ansatte og tillitsvalgte

Borettslaget har en driftsleder i 100 % stilling og en renholder i 16 % stilling. Det brukes også vikar ved ferieavvikling. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Arbeidsmiljøet i borettslaget er særdeles godt og det har ikke vært sykefravær i perioden. Det har ikke vært skader eller ulykker blant borettslagets ansatte eller vikarer.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Leder, Tom Haugstad

Styremedlem, Wenche Korneliussen

Styremedlem, Wenche Tronstad

Styremedlem, Helge Hegrestad

Styremedlem, Terje Unhjem

Varamedlem, Malena Strusshamn Sutherland

Varamedlem, Elin Roaldsøy

Varamedlem, Jan Erik Vangdal

Generelt

Det har vært avholdt 10 ordinære styremøter hvor 54 saker har blitt behandlet og protokollført. Styreleder og driftsleder har avholdt 50 kontormøter i fellesrommet for beboerne. Det er i tillegg avholdt 2 dugnader. Utenom normal drift har borettslaget inngått ny avtale om leveranse av internett og tv, nytt belegg i trapper og inngangsparti i blokk 4, ny lampe på sti og skiftet ut masse og reasfaltert parkering bak blokk 3. Borettslaget har ikke større rehabiliteringsplaner for 2025/26, men arbeidet med utskifting av belegg i oppganger vil fortsette i 2025.

Det foretas kontinuerlig oppfølging av aktiviteter innenfor helse miljø og sikkerhet, sånn at internkontrollforskriftens krav ivaretas. Dette har gitt gode utslag ved kontroller, som da har resultert i få avvik.

Borettslagets drift og økonomi

Forretningsførsel og revisjon

Bate boligbyggelag utfører forretningsførselen i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er KPMG AS.

Borettslagets eiendom og forsikring

Borettslaget består av i alt 160 leiligheter.

Bygningene er forsikret med totalforsikring for boligselskaper i Gjensidige. Egenandel ved skader utgjør kr 12 000,-. Forsikringen inkluderer en avtale om bekjempelse av skadedyr.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Andelseier skal betale egenandelen ved skade som er relatert til alt andelseier i henhold til borettslagsloven og vedtekter har vedlikeholdsplikt på.

Økonomi

Borettslagets økonomi er tilfredsstillende (ref. regnskap)

Avtaler

Altibox: Tv og internett

Bate: Forretnings førsel

BevarHMS: Helse, miljø og sikkerhet

Smartly: Ladetjeneste Elbil

Rackit: Brann direkte

Certego: Systemnøkler

Lyse: Strøm

Gjensidige: Forsikring

Storebrand: Pensjon

NOHA: Kontroll brannslanger

Tangen RVA: Kontroll røykventilasjon

Romis: Nettbestilling av fellesrom

Sak 4. Endring av vedtekter

Gammel tekst

12-3 Når skade oppstår

Når skade eller lekkasje oppstår, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig, prøv å kartlegg hva som er årsak til skaden og ta straks kontakt med driftsleder. På borettslagets hjemmeside finner du et egenmeldingskjema som alltid skal fylles ut ved forsikringskader.

Denne saken må ha 2/3-dels flertall for å bli vedtatt.

Styret foreslår følgende ny tekst:

12-3 Når skade oppstår

Når skade eller lekkasje oppstår, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig, prøv å kartlegg hva som er årsak til skaden og ta straks kontakt med driftsleder. Andelseier kan melde inn skade selv til forsikringsselskap, men driftsleder/styreleder skal kontaktes i alle skadesaker.

Sak 5. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår følgende vedtak for sak 5 på årets generalforsamling:

Vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 150.000.

Styret foretar selv den interne fordelingen.

SAK 6. Valg

Valgkomiteens innstilling er lagt til grunn etter tett dialog med det nåværende styret, kontinuitet, stabilitet for ansatte, historisk drift og fremtidig planlagt drift. Vi har pr. i dag ett godt arbeidsmiljø i styret og er positive til at flere medlemmer velger å forlenge sitt tillitsverv, og at nye slipper til.

Styret i Aspervik 2024/25

	Navn	Valgt
Leder	Tom Haugstad	2 år i 2023
Styremedlem	Terje Undhjem	2 år i 2023
Styremedlem	Wenche Korneliussen	2 år i 2024
Styremedlem	Wenche Tronstad	2 år i 2024
Styremedlem	Helge Hegrestad	Fast iht. vedtekter
Varamedlem	Elin Roaldkvam	1 år i 2024
Varamedlem	Malena Strusshamn Sutherland	1 år i 2024
Varamedlem	Jan Erik Vangdal	1 år i 2024

INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN

6.1 - Valg av Styreleder

Valgkomiteen fremmer forslag på gjenvalg av Tom Haugstad for 2 år.

6.2 - Valg av 1 styremedlem

Valgkomiteen fremmer forslag til gjenvalg av Terje Unhjem for 2 år.

6.3 - Valg av 3 varamedlemmer

Valgkomiteen fremmer forslag på gjenvalg av

Jan Erik Vangdal	som varamedlem for 1 år
Elin Roaldkvam	som varamedlem for 1 år
Malena Strusshamn Sutherland	som varamedlem for 1 år

6.4 - Valg av delegater til Bate sin generalforsamling 2025

6.5 - Valg av valgkomite

Det velges 2 personer der styret representerer den ene..

Valgkomiteen Aspervik Brl. 24.02.2025

Wenche Tronstad

Eirik Borg Vatne

Fullmakt

Er du som andelseier forhindret i å møte, kan du la deg representere ved fullmektig, som skal navngis. Dette trenger ikke være en andelseier i borettslaget. Ektefelle/samboer som ikke er medeier i andelen, må ha fullmakt fra andelseier for å stemme

En fullmektig kan kun ha med seg en fullmakt.

En andelseier kan maksimalt avgi to stemmer.
Dette gjelder også styremedlemmer.

Fullmakter som angir stemmeresultat forkastes

Jeg gir hervedfullmakt til å representere meg på ordinær generalforsamling i Aspervik Borettslag 2025.

Sted og dato: Fellesrom Aspervik Brl. Sandnes, mandag 31 mars 2025

Andelsnr.....

Underskrift andelseier

PROTOKOLL

Fra ordinær generalforsamling i Aspervik Borettslag mandag 31.03.2025 Kl. 18.00
i fellesrommet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Tom Haugstad ble valgt til møteleder

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Jan Erik Vangdal ble valgt til sekretær

1.3 Valg av en eier til å signere protokollen

Vedtak:

Wenche Tronstad ble valgt til å underskrive protokollen

1.4 Registrering av fremmøtte.

Vedtak:

Det var 21 andelseiere til stede. Det ble innlevert to godkjente fullmakter, til sammen 23 stemmeberettigede. I tillegg møtte driftsleder og styremedlem Helge Hegrestad

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste.

Det fremkom ingen merknader til innkalling og saksliste.

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Møteleder gjennomgikk alle sider i regnskapet.

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2024.
De disponible midler overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Møteleder leste informasjonen fra styret.

4. Endring av vedtekter

12-3 Når skade oppstår

Når skade eller lekkasje oppstår, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig, prøv å kartlegg hva som er årsak til skaden og ta straks kontakt med driftsleder. Andelseier kan melde inn skade selv til forsikringsselskap, men driftsleder/styreleder skal kontaktes i alle skadesaker.

Vedtak: Styrets forslag til endring av vedtekter ble enstemmig vedtatt.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 150 000.-
Styret foretar selv den interne fordelingen.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for to år:

Vedtak:

Tom Haugstad ble valgt til leder for 2 år, ved akklamasjon.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år:

Vedtak:

Terje Unhjem ble valgt til styremedlem for 2 år, ved akklamasjon.

6.3 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år:

Vedtak:

Jan Erik Vangdal, Malena Strusshamn Sutherland og Elin Bjerkan ble valgt til varamedlemmer for 1 år, ved akklamasjon.

Etter dette består styret av:

Rolle	Navn	Valgt
Leder	Tom Haugstad	2 år i 2025
Styremedlem	Terje Unhjem	2 år i 2025
Styremedlem	Wenche Tronstad	2 år i 2024
Styremedlem	Wenche Korneliussen	2 år i 2024
Styremedlem	Helge Hegrestad	Fast i henhold til vedtekter
Varamedlem	Jan Erik Vangdal	1 år i 2025
Varamedlem	Elin Bjerkan	1 år i 2025
Varamedlem	Malena Strusshamn Sutherland	1 år i 2025

6.3 Valg av delegater til Bate sin generalforsamling 2025.

Vedtak: Tom Haugstad og Wenche Tronstad ble enstemmig valgt.

Som varadelegater ble Helge Hegrestad som 1. vara, og Terje Unhjem som 2. vara valgt.

6.4 Valg av valgkomité

Terje Unhjem og Anita Jensen ble foreslått til valgkomite.

Vedtak: Terje Unhjem og Anita Jensen ble valgt til valgkomite ved akklamasjon.

Sandnes, 31 mars 2025

Eier valgt til signering

Møteleder
Tom Haugstad

Vedtekter

for
Aspervik Borettslag org nr. 947005065

tilknyttet
Sandnes Boligbyggelag
Vedtatt på generalforsamling den 15.04.2004

Endret på generalforsamling den 31.03.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Aspervik borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Sandnes kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.

(3) Nekte styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

(1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter også boder og tilbygg som er oppført som tilleggsareal.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(9) Det skal søkes skriftlig på eget skjema til styret om montering av varmepumpe. Det er andelseier som har ansvar for vedlikeholdet av pumpen. Borettslaget vil ikke være ansvarlig for skader på pumpen.

Ved salg av leilighet overtar ny andelseier ansvaret for pumpen som er montert av tidligere andelseier, herunder vedlikeholdsansvar og ansvar for å fjerne pumpe som ikke er i bruk.

(10) Det skal søkes skriftlig til styret om montering av markise. Farge, mønster og størrelse på markisen skal være i henhold til borettslagets standard (mal).

Det er andelseier som har ansvaret for vedlikehold av markisen. Borettslaget vil ikke være ansvarlig for skader på markisen. Ved salg av leiligheten er det ny andelseier som tar over vedlikeholdsansvaret for markisen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

(1) Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

(1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Styret i Aspervik borettslag skal være representert av 8 personer, der driftsleder er fast medlem uten stemmerett. Styret skal videre bestå av styreleder, 3 styrerepresentanter og 3 varamedlemmer. Kvinneandelen i styret skal ikke være under 3/7, så sant dette er praktisk gjennomførbart. Styret skal være representert med minimum 3 beboere fra hver botype (blokk/rekkehus).

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan, ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

(1) Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

(1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- (1)
 - Godkjenning av årsberetning fra styret
 - Godkjenning av årsregnskap
 - Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
 - Eventuelt valg av revisor
 - Fastsetting av godtgjørelse til styret
 - Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

(1) Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

(1) Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare beslutes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

(1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12 Forsikring

12-1 Dekning og egenandel

Borettslagets forsikring dekker bygningene, fellesareal og leilighetene. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i leilighetene bekostet av andelseier. Borettslagets forsikring dekker ikke skade på markiser og varmepumper.

Andelseier betaler egenandelen ved skade på alt det innvendige i boligen som andelseier i henhold til borettslov og vedtekter har utskiftningsplikt og vedlikeholdsplikt for.

12-2 Avkortning

Avkortning i forsikringsutbetaling ved skade som skyldes uaktsomhet, mangelfullt vedlikehold eller arbeid som ikke er fagmessig utført, vil borettslaget kreve at andelseier dekker de faktiske kostnader som ikke dekkes av forsikringen.

12-3 Når skade oppstår

Når skade eller lekkasje oppstår, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig, prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden og ta straks kontakt med driftsleder. Andelseier kan melde inn skade selv til forsikringsselskap, men driftsleder/styreleder skal kontaktes i alle skadesaker.

HUSORDENSREGLER FOR ASPERVIK BORETTSLAG

Endret på generalforsamlingen 25.03.2010

1. Ro og orden.

Alle plikter å gjøre sitt til at ro og orden holdes. Boring og banking er ikke tillatt etter **kl. 20.00**.

Mellom **kl. 23.00** og **kl 07.00**, bør all mulig støy unngås.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy kan kun foregå på hverdager mellom **kl. 08.00** og **kl. 20.00** og på lørdager frem til **kl. 17.00**.

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i felles ganger og trapper.
Det er ikke tillatt å montere knagger eller skostativ i felles ganger.

2. Teppet eller lignende.

Tepper eller lignende må ikke rostes over rekkverk eller ut av vinduet slik at naboen kan sjeneres av det.

3. Avfall.

Andelshaver må til enhver tid følge reglene for sortering av søppel som er fastsatt av Sandnes kommune.

Følgende regler gjelder:

Matavfall skal pakkes i bioposer og legges i brun dunk.

Restavfall skal legges i grå eller sort dunk.

Tørt rent papir eller papp skal legges i blå dunk.

Plast og metall/glassavfall legges i søppeldunker som er plassert i garasjehallene.

Avfall i forbindelse med oppussing av leilighet skal ikke legges i borettslagets avfallsdunker.

4. Lek

Inngangspartiet, ganger, trapper og garasjer er ikke lekeplass eller oppholdssted. Foreldre/foresatte oppfordres til å påse at barns lek holdes innenfor en forsvarlig ramme, slik at andre beboere ikke sjeneres.

5. Terrasser.

Rengjøring av terrasse og sluk er den enkelte andelshavers ansvar. Andelshaver kan bli stilt økonomisk ansvarlig dersom sluket går tett, og lekkasje oppstår.

Det er ikke tillatt å endre opprinnelig terrassegulv uten styrets godkjenning.

6. Blomsterkasser.

Store vekster kan være til stor belastning på blomsterkassene, spesielt ved kraftig vind. Det er andelshavers ansvar å sørge for at ikke vekstene blir så store at blomsterkassene går i stykker, eller er til sjenanse for naboer.

Leiligheter som er tildelt grøntareal dvs. andelshavere som bor i 1. etasje blokk eller rekkehusleilighet, er ansvarlig for at dette holdes velstelt. Ved mislighold vil styret rydde arealet på andelshavers regning.

7. Hund og Kattehold.

Kattehold:

Andelshavere som i dag har katt(er) kan beholde den / disse til katten(e) dør.

Det er ikke tillatt å gå til anskaffelse av ny katt, bortsett fra **innekatt.**

Har man katt(er) ved innflytting kan den / de beholdes på samme vilkår.

Hundehold:

Andelshavere som vil gå til anskaffelse av hund(er) må søke styret om tillatelse. Har man hund(er) ved innflytting skal den / disse registreres hos styret. Alle andelshavere som har hund(er) eller går til anskaffelse av hund (er) må skrive under på erklæring om hundehold.

8. Bilkjøring og parkering.

Bilkjøring på området er regulert av offentlige oppsatte skal. Disse viser at det er tillatt med syketransport og nødvendig varekjøring.

All parkering inne på området er forbudt.

Parkeringsplasser merket med ”gjesteparkering” er forbeholdt gjester.

Borettslagets vaskeplass for biler er ved Asperholen 9a, (møterommet).

9. Garasjeplass.

Bruk av egen garasjeplass skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Oppsamling av unødvendig skrot på parkeringsplassen er ikke tillatt. Lagring av brennbart materiale er strengt forbudt. Beboere som benytter reserveplass kan kun benytte plassen til egen bil som er i bruk. Det skal gis beskjed til styret så snart en reserveplass ikke lenger er i bruk.

10. Klager.

Når det gjelder klager, skal alle henvendelser til styret skje skriftlig.

11. Parabol.

Det skal ikke monteres parabol før det foreligger en godkjenning fra styret. Ved godkjenning skal styret legge til grunn om det er kulturelle, utdannings eller jobbrelaterte behov. Parabolen skal settes opp slik at den ikke er synlig for naboene.

12. Inngangsdører blokkleiligheter.

Det er ikke tillatt å bore, spikre eller skru i døren da dette ødelegger dørens brannhemmende egenskaper. Det er heller ikke tillatt å male eller lime fast gjenstander (gjelder begge sider). Mislighold fører til at døren blir byttet på andelshavers regning.

Regler for husdyrhold.

ERKLÆRING

Undertegnede, som har tillatelse til å holde hund i borettslaget, forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Hunder skal føres i bånd innenfor området. Det forutsettes av enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående husdyrhold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde husdyr.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund måtte påføre person eller borettslagets eiendom. For eksempel skraper på dører og karmen, skade på blomster, planter og grøntanlegg m.v.
3. Jeg forplikter meg straks til å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på borettslagets eiendom.
4. Innekatt skal konsekvent være inne.
5. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt husdyrhold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg å fjerne husdyret., hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvisttilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Denne erklæring betraktes som en del av husleiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av husleiekontrakten. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene som styret fatter og til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

_____, den _____

Andelseier: _____

Andels nr.: _____

Adresse: _____

Husdyr: _____



Sandnes kommune
Postboks 583
43021 Sandnes
Tlf: 51 33 50 00
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr: 38	Bnr: 1178	Fnr:	Snr:
Adresse:		Asperholen 51, 4329 SANDNES	

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja ☒ Nei ☐

Privat avløpsledning er separert:

Ja ☒ Nei ☐

Opplysninger om avløp er separert mangler: ☐

Pålegg om separering må påberegnes: ☐

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Mangler informasjon om det er felles private avløpsledninger med andre eiendommer: ☒

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Mangler informasjon om det er felles privat avløpsanlegg med andre eiendommer: ☐

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Merknader

Eiendommer som betaler årsavgift for vann eller avløp vil i de fleste tilfellene være tilknyttet offentlig avløpsledning. Dersom det betales for slamtømming er boligen vanligvis ikke tilknyttet offentlig avløp.

Private stikkledninger for kloakk kan være separat- eller kombinertsystem. Boliger etablert etter ca 1970 har hovedsakelig stikkledninger lagt etter separatsystem. Har boligen kombinert avløpssystem eller ikke er tilkoblet offentlig avløpsledninger, kan eier få krav fra kommunen om separering av avløpsledninger, krav om tilkobling til offentlig kloakk eller krav om å etablere godkjent avløpsanlegg.

Kommuneplan

Adresse: Asperholen 51, 4329 SANDNES

Gnr/Bnr: 38/1178/0/0

Dato: 2025-07-03

Målestokk: 1:2,000

Planident: 202005

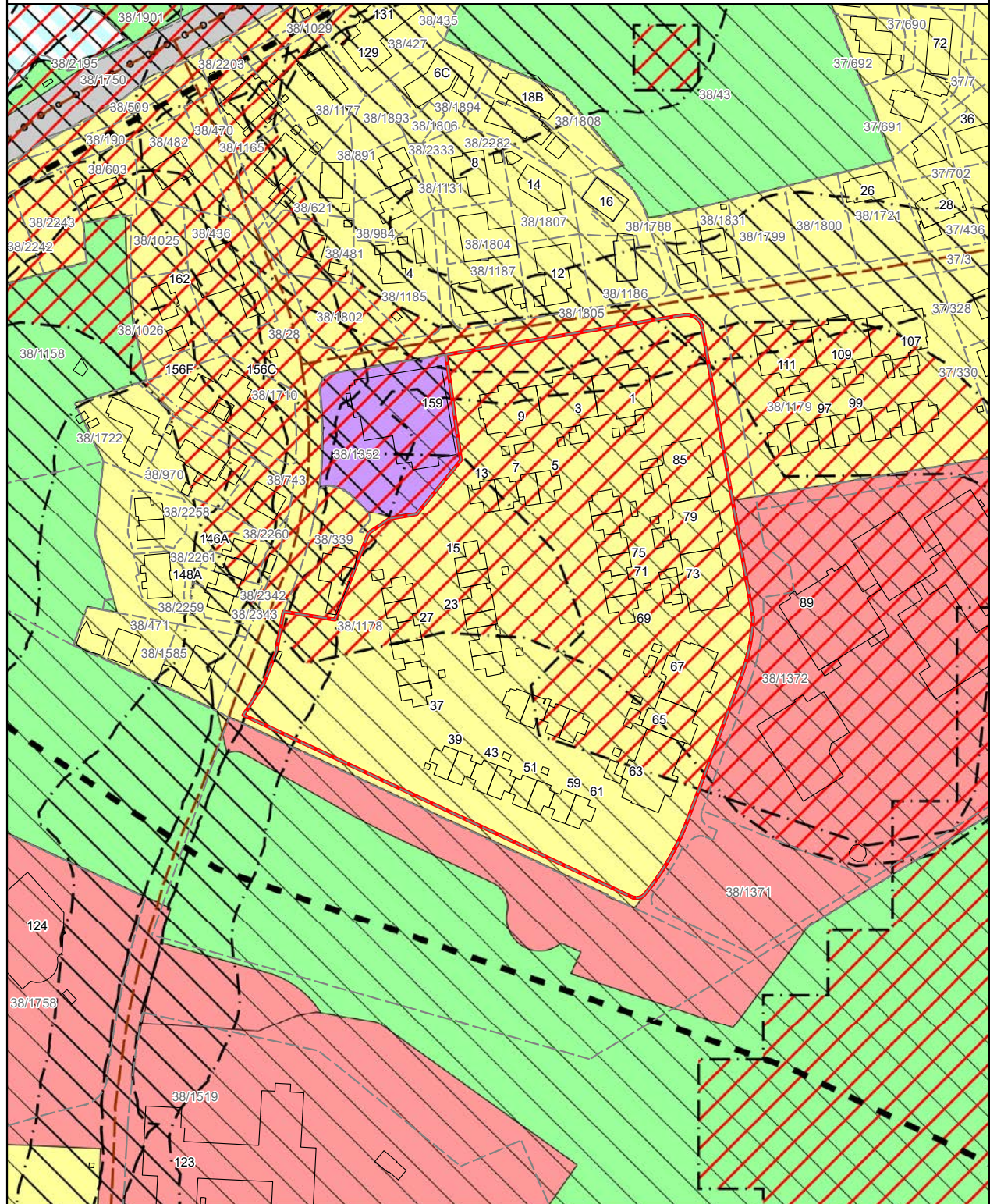
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES
KOMMUNE



Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik,
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Grunnkart

Adresse: Asperholen 51, 4329 SANDNES

Gnr/Bnr: 38/1178/0/0

Dato: 2025-07-03

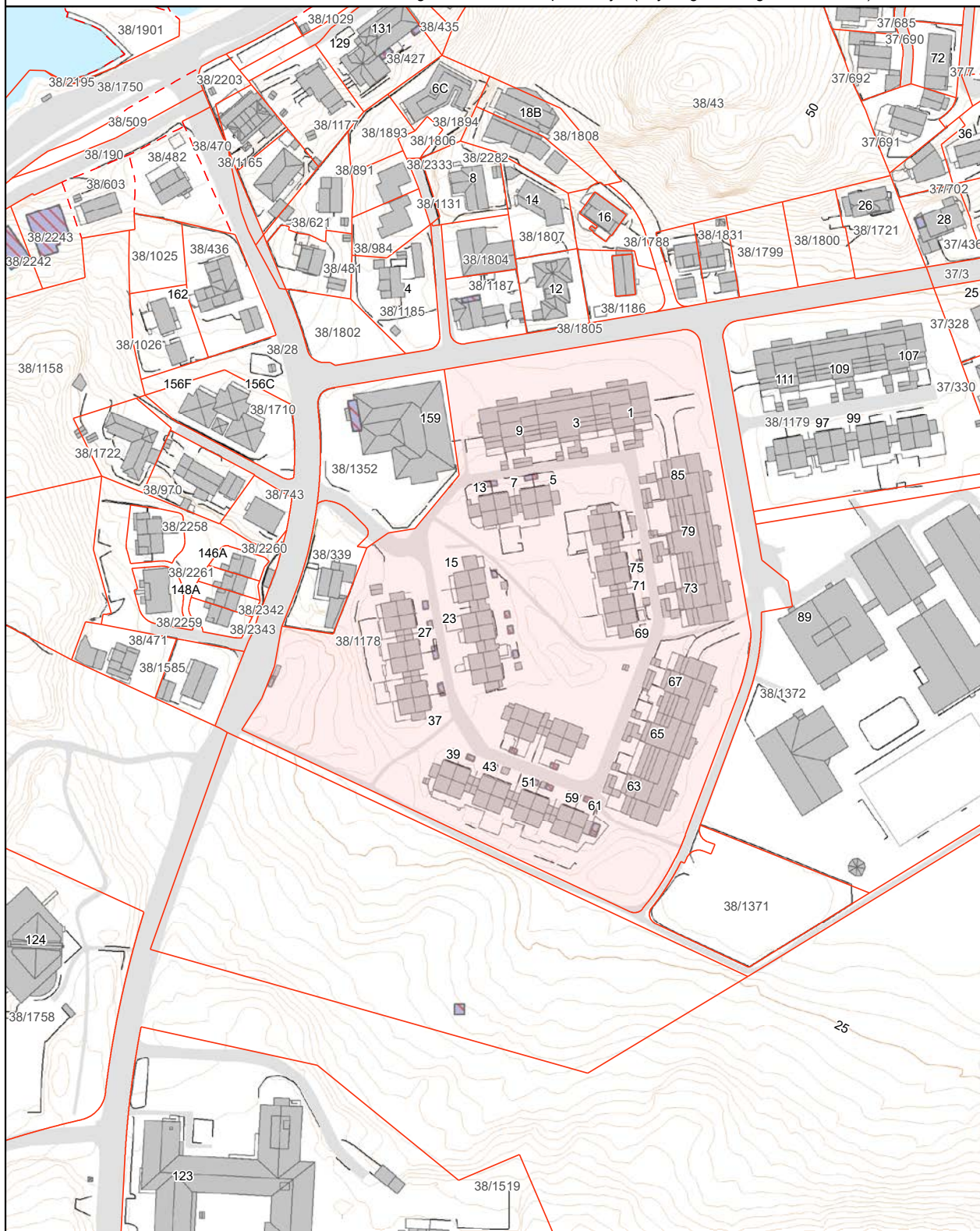
Målestokk: 1:2,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

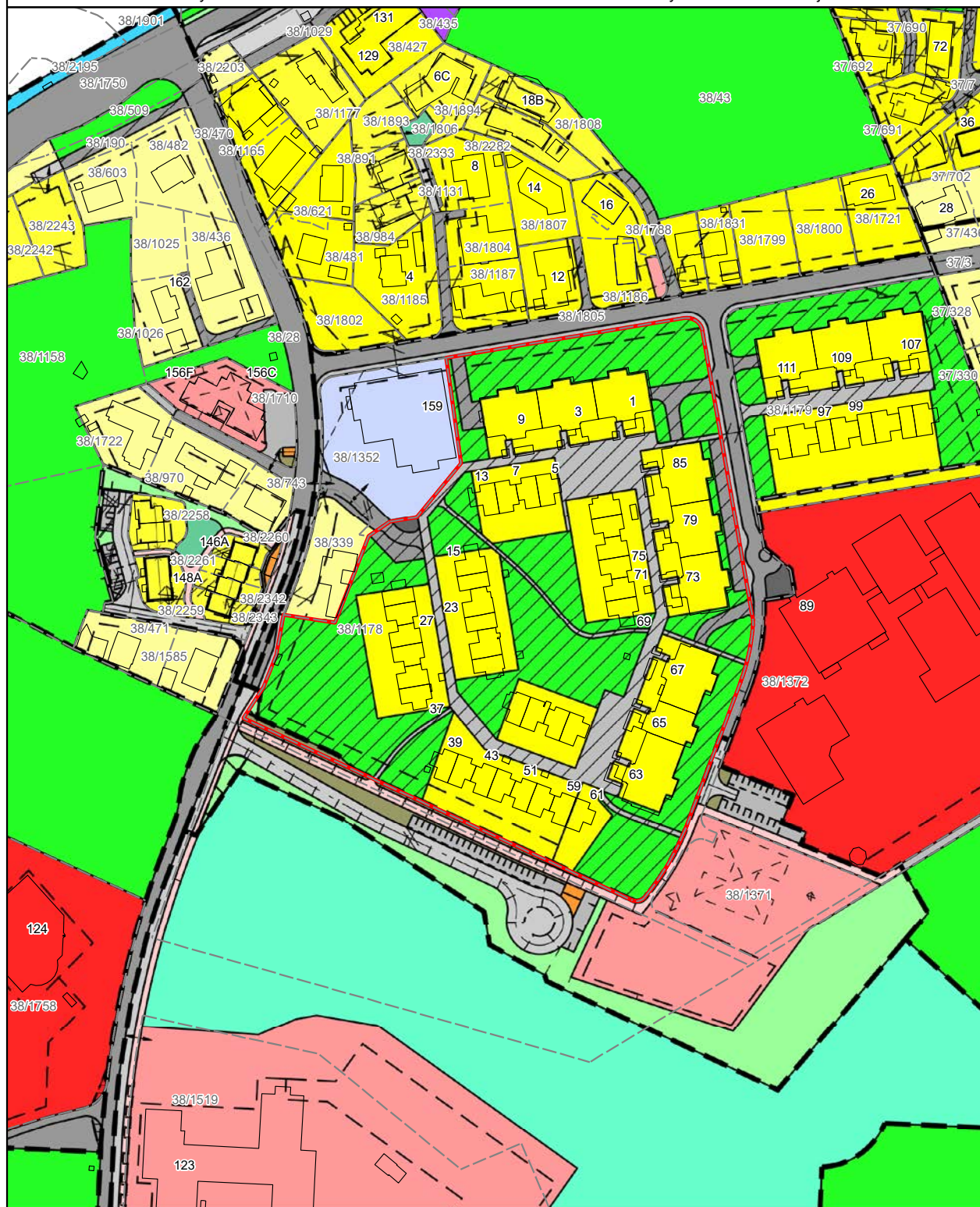
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

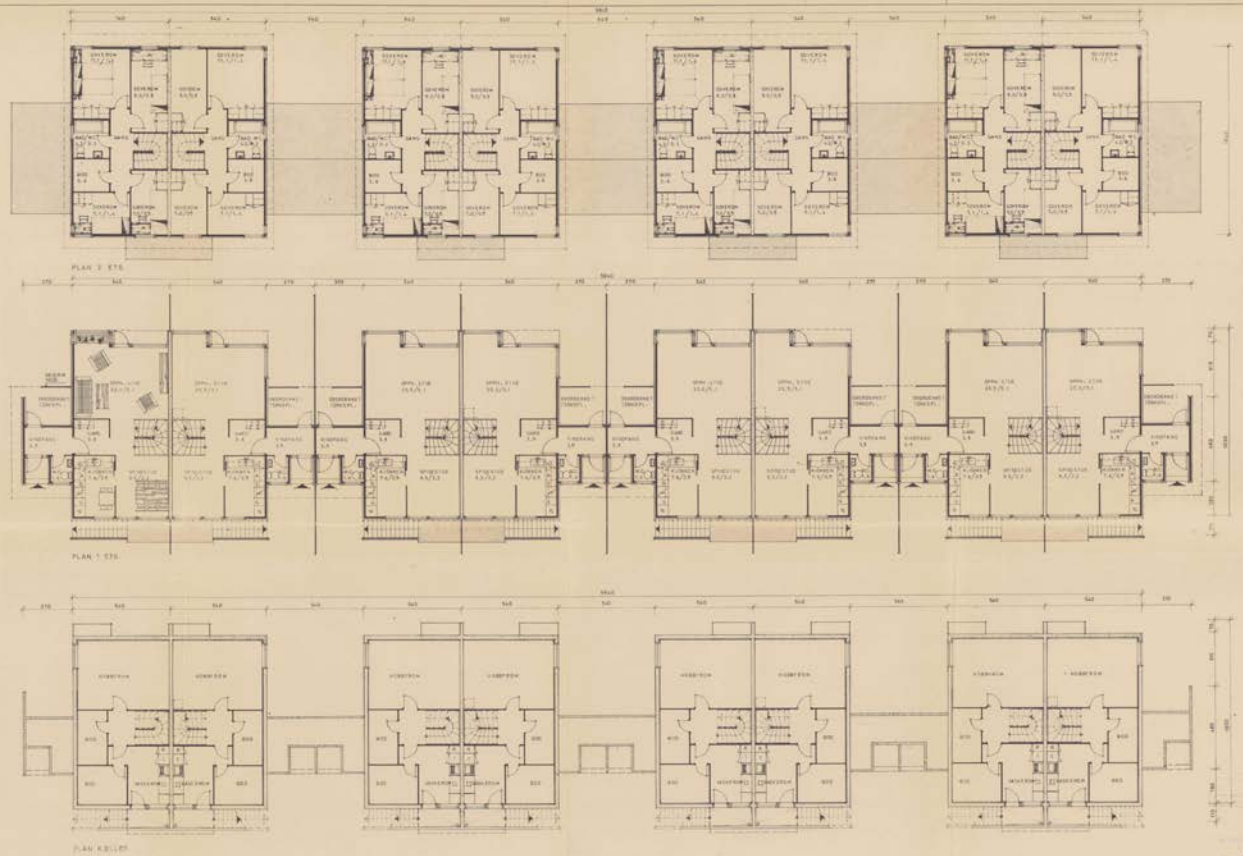
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Ikrafttredelsesdato: 14.2.1978,16.6.2015

Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik, Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.





SANDNES BBL • ØVRE HANA - ROVIK FELTET	
REKKEHUS - PLANER	REKKE 7. HUS TYPE B.
KALLISSTAD, 1220	ARK NR. 411
TUNBY, 22	TEGN NR. 3006
KONTROLLANT	
BYGGNAD	
asallöskeland-ragde as	
ARKITEKTENTRUST, KUNGEN, 1010	
KUNGENSVEGEN 1, 1010 KÖPENHAGEN	
TELEFON 0045 33 33 33	

100 Peder skaleringsstørrelse 1:1 for denne tegning 1:200 mm
Densl. Skalerings 40



FASADE MOT SØL



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØL



FASADE MOT VEST



FASADEMIDT OG SØTT. OG VESTMIDT



SKITTE

23/11/79
20/12/79

SANDNES BSL • ØVRE HANA—ROVIK FELTET		REKKE 6 og 7. HUS TYPE B.
ARKITEKT	411	3007
aalløkkeland-røge a/s		
ARKITEKTURFIRMA • ROVIK • 1960 •		
HOLMSTADVEIEN 12 • 4010 TRONDHØM • TELEFON 091 10 14 22		
HOLMSTADVEIEN 12 • 4010 TRONDHØM • TELEFON 091 10 14 22		

0 50 100 Meter: skalaen er 1:1 og den er tegnet 100 cm. Dansk Skanning AS



Sandnes kommune

Bygningssjefen

Sandnes. Rådhus, tlf. 045/65080. Postboks 190, 4301 Sandnes.

Sandnes Boligbyggelag,
Vågsøgt.

Vår ref.: 4300 SANDNES.

Deres ref.:

Sandnes, den 3. nov. 1980

OH/akh-38/1089

Ferdigattest.

I henhold til befaring meddeles ferdigattest for rekkehus
nr. 2, 3, 4 og 5 i ~~17~~ 18 Sjøervika, gnr. 38 bnr. 1089.

Arbeidet er utført i samsvar med planer godkjent av bygnings-
rådet i møte 23. august 1977 sak 876/77.

Bygningssjefen i Sandnes

Kaare Christensen

O.H.
Olav Hølland
avd.ing.

Det er ikke utstedt brukstillatelse tidligere.

Kp. Weninkjei. Hvor mange leil. 2. 202

Utskrift

av møtebok for Sandnes bygningsråd

i møte den 23. august 1977

Sak 876/77.

Sandnes Boligbyggelag.

Søknad v/ark. Aall-Løkeland-Ragde A/S mottatt 23.2.77 om oppføring av 7 stk. rekkehus samt 4 stk. boligblokker på gnr. 38 bnr. 1089, Hana. (Asperholen, Rovikfeltet).

Rekkehusene er i 2 etasjer + kjeller. Hver leilighet har en grunnflate på 60 m² og en brutto golvflate på 116,3 m².

Rekkehusene er nummerert fra 1-7.

R 1: 4 enheter.

R 2: 6 "

R 3: 6 "

R 4: 8 "

R 5: 4 "

R 6: 6 "

R 7: 8 "

Tilsammen 42 leiligheter med samlet brutto golvflate: 4884 m².

Boligblokkene er i 4 etasjer + kjeller. Hver blokk har en gr. flate på 1069 m² og en brutto golvflate på 3000 m².

Blokkene er nummerert fra 1-4.

Blokk 1: 1.et.: 6 leil. 2.et.: 9 leil. 3.et.: 9 leil. 4.et.: 4 leil.

Blokk 2: " " " "

Blokk 3: 1.etv: 6 leil. 2.et.: 9 leil.+3hybler, 3.et.: 9 leil.

Blokk 4: " " " 4.et.: 4 leil.

Tilsammen 112 leil. + 6 hybler.

Samlet brutto golvflate for blokkene: 12.000 m².

Bebyggelsesplanen er godkjen av byplanrådet, sak 22/77, kfr. reg.best. § 4,1 og § 5,3. Egså utnyttelsesgraden er godkjent kfr. bygn.rådssak 722/77 og byplanrådssak 48/77.

En protest fra eier av bnr. 339, Bertinius Barka, til byplanrådet, mot innkjøringsvei til parkeringsanlegg, er tatt tilfølge av byplanrådet i sak 32/77.

Fellesgarasje for 162 biler er vist i kjeller under blokkene. Parkeringsplasser er vist langs gate 86. Det er 7 plasser for lite i henhold til parkeringsvedtekt.

./.

Vådtak:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Generelle betingelser datert 15. mars 1974 må nøye etterkommes.
2. Betongskillevegger mellom leilighetene i rekkehus må føres helt opp under taktekkingen. De øvrige skillevegger mellom hus-enhetene må utføres i kl. B.30 helt oppunder taktekkingen.
3. Boligblokkene må utføres som branntrygge bygninger.
 - a. Det må redegjøres for seksjonering og konstruksjon av innvendige vegger og tak. Innvendig kledning skal være i kl. A.10. Takkonstruksjon må utføres i kl. A.60. Dører til trapperommet skal være selvlukkende B.30.
 - b. Det må etableres fast stigeforbindelse fra balkong til balkong ned til bakken.
 - c. Statistiske beregninger må innsendes.
 - d. Ventilasjonsanlegget må anmeldes særskilt.
4. Interne veier, lekeplasser, parkeringsplasser, grøntområder, vann- og kloakkanlegg må opparbeides etter godkjente planer. Det må opparbeides 7 flere parkeringsplasser enn planen viser, og det må redegjøres for hvor disse skal legges.

Rett utskrift:

Oversendes Sandnes Boligbyggelag under henvisning til ovenstående.

Sandnes, den 24. august 1977

Kaare Christiansen
bygningssjef

Vedlegg: Byggemeldinger m/tegn.og sit.plan
Generelle betingelser.
Div. sirkulæreskriv.

Kopi til protesterende nabo, Bertinius Barka.



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	38	Bruksnr	1178	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Reguleringsplaner

Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner over bakken

Reguleringsplaner over bakken

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner i vannsøylen

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Kommunedelplaner

Midlertidige forbud

Kommuneplaner under arbeid

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korleksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	27132.95 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringssone 3
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	15930.87 kvm
Hensynsonenavn	H310_3
Kpfare	310 - Ras- og skredfare
Areal	13708.44 kvm
Hensynsonenavn	H320_1
Kpfare	320 - Flomfare

Areal	27132.95 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner
Areal	12.98 kvm
Hensynsonenavn	H210
Kpstoy	210 - Rød sone T-1442
Areal	3226.62 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442
Areal	27121.75 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse
Areal	1.3 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	1300 - Næringsvirksomhet
Areal	9.9 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013117
Navn	Detaljregulering for utvidet barnehage Aspervika - Asperholen 87
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/16/2015 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_2013117.pdf
Delarealer	
Areal	20.58 kvm
Hensynsonenavn	H140_01
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	20.59 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	3040 - Friområde
Areal	99.63 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal	0.04 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal	0.03 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2010 - Veg

Areal	0.15 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2012 - Gate med fortau
Areal	2.7 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2015 - Gang- sykkelveg
Id	7606
Navn	Endret reguleringsplan for Sandnes boligbyggelags felt m.v. ved Asperholen
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02/14/1978 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_7606.pdf
Delarealer	
Areal	1527.11 kvm
Feltnavn	Blokk 3
Regform	113 - Blokkbebyggelse
Areal	809.73 kvm
Feltnavn	R5
Regform	112 - Konsentrert småhusbebyggelse
Areal	1373.94 kvm
Feltnavn	R3
Regform	112 - Konsentrert småhusbebyggelse
Areal	1324.18 kvm
Feltnavn	R6
Regform	112 - Konsentrert småhusbebyggelse
Areal	1499.98 kvm
Feltnavn	Blokk 4
Regform	113 - Blokkbebyggelse
Areal	319.23 kvm
Feltnavn	
Regform	730 - Felles parkeringsplass
Areal	188.72 kvm
Feltnavn	
Regform	710 - Felles avkjørsel
Areal	1728.87 kvm
Feltnavn	R4
Regform	112 - Konsentrert småhusbebyggelse
Areal	47.02 kvm
Feltnavn	
Regform	399 - Annet trafikkområde
Areal	942.96 kvm
Feltnavn	R1
Regform	112 - Konsentrert småhusbebyggelse

Areal	177.3 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	1202.39 kvm
Feltnavn	R2
Regform	112 - Konsentrert småhusbebyggelse
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	264.64 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	85.95 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	384.08 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	232.86 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	187.28 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	1520.94 kvm
Feltnavn	
Regform	113 - Blokkbebyggelse
Areal	832.43 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	85.95 kvm
Feltnavn	
Regform	710 - Felles avkjørsel
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	111 - Frittliggende småhusbebyggelse
Areal	1783.37 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	58.84 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	118.78 kvm
Feltnavn	
Regform	710 - Felles avkjørsel

Areal	201.61 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	422.68 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	1806.46 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	129.79 kvm
Feltnavn	
Regform	710 - Felles avkjørsel
Areal	2679.87 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	0.15 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei
Areal	73.46 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	64.24 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	338.59 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	843.12 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	759.63 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	223.69 kvm
Feltnavn	
Regform	710 - Felles avkjørsel
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	120 - Forretning

Areal	0.15 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	153.72 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	2614.07 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	2.03 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Asperholen 51
4329 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Le

Oppdragsnummer:

Telefon: 941 66 646
E-post: jonas.le@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre